

Tribunale di Napoli

V Sezione Civile

G.E.: dott. Mario Ciccarelli

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 393/2020 R.G. Esec.

Italfondiaro S.p.a. c/ [REDACTED]

* * *

Con provvedimento del 16.02.2021, il G.E. dott. Mario Ciccarelli nominò la sottoscritta arch. Barbara Aragona (dom.ta in Napoli alla Piazza dei Martiri, 30 – cap. 80121) C.T.U. nel procedimento di espropriazione promosso da Italfondiaro S.p.a. quale procuratore di Crédit Agricole Italia Cariparma S.p.a., affidandole incarico da svolgersi sulla base del mandato sintetizzabile nei seguenti capitoli:

A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

C - Stato di possesso

D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

E - Regolarità edilizia ed urbanistica

F - Formazione dei lotti

G - Valore del bene e costi

e disponendo

- che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite e al custode, se nominato, almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il giorno **27.10.2021**;
- che, entro il quindicesimo giorno successivo, le parti e il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima della suindicata udienza, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la Relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione
 - della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le



dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Invita l'esperto

- a intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita e a ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla Relazione; nonché a rendere direttamente al Delegato alla vendita e/o custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

Autorizza l'esperto

- a estrarre copia degli atti di procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

Dispone

- che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

Ordina

- al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

Assegna

all'esperto un acconto di € 500,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

Si riserva

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

Di séguito si dà cenno ordinatamente delle operazioni effettuate dal CTU.

A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

In atti è riportata la certificazione del Notaio Giulia Messina Vitrano di Palermo e Termini Imerese, redatta in data 15 novembre 2020 relativamente alle iscrizioni e trascrizioni dell'immobile pignorato a partire dal rinvenuto titolo ante-ventennale e fino alla data del 15.11.2020.



Come risulta dalla relazione notarile, nonché da indagini esperite dalla sottoscritta CTU, [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile è pervenuto per acquisto fattone con atto del 10/05/2016, Notaio Stefano Borrelli di Napoli, rep.5004, trascritto il 12/05/2016 ai nn. l27J3/9775, da parte di [REDACTED]

Al venditore [REDACTED] l'immobile (ex p.lla 212/1) era pervenuto per scrittura privata del 30/03/2015 [REDACTED]

[REDACTED] e successivo atto di conferma del 22/09/2015, Notaio Concetta Palermiti di Santa Maria Capua Vetere, rep. 247977 trascritto il 08/10/2015 ai nn. 22745/17551.

L'immobile, nella sua originaria consistenza del sub. 1 (variazione del 29/07/2015 n. 128666.1/2015 – ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni), è pervenuto ad [REDACTED] acquisto fattone dalla [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Concetta Palermiti di Santa Maria Capua Vetere in data 30 marzo 2015 rep. 247010/37743, registrato a Santa Maria Capua Vetere il 27 aprile 2015 al n. 2273 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli in data 27 aprile 2015 ai nn. 7161/9147, integrato nelle dichiarazioni urbanistiche con successivo atto di conferma autenticato nelle firme dal medesimo notaio Palermiti in data 22 settembre 2015 rep. 247977/38418, registrato a Santa Maria Capua Vetere il 7 ottobre 2015 al n. 5165/1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 in data 8 ottobre 2015 ai nn. 22745/17551.

Alla [REDACTED] l'immobile pervenne per acquisto fattone dalla signora [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del notaio Giustino Rossi di Somma Vesuviana del 10 maggio 2002 rep. 42937, registrato a Napoli il 30 maggio 2002 al n. 12139 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 in data 14 maggio 2002 ai nn. 13652/10054.

Alla [REDACTED] l'immobile pervenne per acquisto fattone dai [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del notaio Armida Lombardi di Acerra del 7 gennaio 1999 rep. 20574, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 5 febbraio 1999 ai nn. 1471/2345.

Ai [REDACTED] l'immobile



pervenire per acquisto fattone, in regime di comunione legale, dalla [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del notaio Adele Malatesta Laurini del 27 settembre 1991 rep. 1196, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 9 ottobre 1991 ai nn. 22961/15623.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione nn. 12774/1727 del 12/05/2016 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 10/05/2016, Notaio Stefano Borrelli di Napoli, rep. 5005 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. sede Parma codice fiscale 02113530345 contro [REDACTED]

capitale euro 120.000,00 - ipoteca euro 180.000,00 durata anni 20.

- Trascrizione nn. 25455/18257 del 06/11/2020 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Napoli in data 15/09/2020, rep. 11627 a favore di Credit Agricole Italia S.p.a. con sede in Parma c.f.: 02113530345 contro [REDACTED]

B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

La sottoscritta, congiuntamente al custode giudiziario, avv. Giuseppe Caruso, si è recata sui luoghi di causa per una visita sopralluogo una prima volta il giorno 18 marzo 2021, quando non fu però possibile individuare l'immobile pignorato all'indirizzo conosciuto di via Pisani n.6; dopo esser riuscito a contattare [REDACTED]

[REDACTED] l'avv. Giuseppe Caruso fissò un nuovo accesso per il giorno 22 aprile 2021 alle ore 9.30.

In detta occasione, dallo stesso [REDACTED] si apprese di un cambiamento nella numerazione dei civici per cui l'indirizzo corretto dell'unità in questione a oggi non è più via Pisani n.6, bensì via Pisani n.184.

Dopo aver visionato l'immobile la sottoscritta CTU procedette a



effettuare i rilievi metrici e fotografici del caso; il cespite oggetto del procedimento di espropriazione è così individuato:

appartamento ad uso civile abitazione in Napoli, alla Via Pisani 183 (ex 6), al 1° piano composto di tre vani ed accessorio con balconata esterna.

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, l'unità, oggetto della presente relazione, alla data del 15.03.2021, risulta essere riportata in Catasto Fabbricati di Napoli, sez. urb. PIA, fg. 1, p.lla 212. sub 10, categoria A/4, vani 4, sup. cat. Totale mq 81; Totale escluse aree scoperte: mq 78; rendita catast. euro 227,24, via Pisani n. 6, piano 1; confinante con il subalterno 4 e con le p.lle 495 e 1277 del foglio 1, salvo altri. (Allegato A)

L'unità risulta in ditta [REDACTED], proprietaria per 1/1.

Il fabbricato cui l'immobile appartiene, privo di elementi tipologici di interesse architettonico, è una costruzione in muratura che consta di piano terra e primo piano; all'unità, sita al primo piano, si accede mediante una scala esterna che conduce a un ballatoio di ringhiera che corre per tutto il fronte sud dell'unità stessa e dove, nel suo tratto iniziale, è situata la porta di caposcala. (Allegato B- foto n.1-2)

In realtà, probabilmente fin dalla costruzione anche se non fedelmente riportato nella planimetria catastale, tale tratto iniziale, sia al primo piano che al piano terra, risulta separato con un setto (analogo a quello perimetrale) dal resto del ballatoio che viene quindi ad assumere funzioni essenzialmente di balconata sulla quale prospettano le camere dell'appartamento. (Allegato B - foto 1)

Non si tratta di modifica importante o di particolare sostanziale ma si è ritenuto corretto segnalarlo.

L'ingresso all'appartamento avviene in un ambiente piuttosto ampio destinato a salone-pranzo (dotato di aria condizionata) con una zona cucina a vista; l'area salone-pranzo è definita, in altezza, da una zona



ribassata grazie a una struttura in cartongesso perimetralmente definita da gessolini e caratterizzata da un'illuminazione con faretti a led. (Allegato B - foto da 3 a 8)

Una boiserie con disegno a righe verticali caratterizza la parete di fondo e prosegue anche nel corridoio che conduce alla zona notte, ovvero alle due camere da letto prospicienti la balconata ed infine al locale wc dotato di finestrino (vaso, bidet, lavandino, vasca). (Allegato B foto da 9 a 22)

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione con rifiniture piuttosto recenti e di medio livello: pavimenti in gres 30x30 montati "a cassero" caratterizzano l'intero appartamento; nel bagno i rivestimenti in maiolica sono a tutta altezza, ma arricchiti da un gioco bicolore nei toni del nero fino ad altezza boiserie e del bianco posto superiormente; gli apparecchi igienici sono di buona qualità. (Allegato B)

La cucina, dotata di mobili piuttosto recenti e dal disegno moderno e attuale, risulta ben attrezzata; gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con doppio vetro e dotati di persiane in ferro, quelli interni sono in legno tamburato; il riscaldamento è autonomo, alimentato da termosifoni presenti in tutti gli ambienti. (Allegato B)

L'appartamento in questione risulta essere abbastanza luminoso e arioso grazie ai numerosi affacci dei quali gode (tre sono infatti le aperture oltre all'ingresso su via Pisani, cui si aggiungono la finestra nel salone e il piccolo finestrino nel bagno).

L'immobile, la cui altezza interna è di 3.30 m, risulta esteso per circa mq 66.50 coperti al netto delle murature e per circa mq 12.20 scoperti della balconata e 6 mq scoperti della scala esterna (si farà riferimento a una superficie convenzionale totale di 68.44 mq, avendo considerato la superficie esterna della balconata secondo una percentuale del 25% e quella della scala esterna secondo una percentuale del 15%). (rilievo planimetrico- Allegato C)

La balconata, coperta dalla stessa struttura del tetto, pavimentata e prospiciente sulla via Pisani, è profonda circa 1.25 m; al termine di



essa è posizionata la caldaia (Allegato B foto 22-23).

C – Stato di possesso

██████████, come dichiarato durante il sopralluogo e come si evince dal di lui documento di identità ██████████ rilasciato dal Comune di Napoli ed in corso di validità), attualmente risiede nell'immobile pignorato.

Egli ha dichiarato, come risulta dal verbale allegato (Allegato D), di aver inviato proposta transattiva alla Banca procedente e di essere in procinto di inviare proposta di versamento dell'indennità di occupazione.

D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Durante il sopralluogo il ██████████ dichiara, come risulta dal verbale agli atti, che l'edificio che consta di solo due unità abitative non è rappresentato da un Condominio.

E - Regolarità edilizia e urbanistica

Il cespite in oggetto ed il fabbricato di cui lo stesso fa parte sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967 (Legge 6 agosto 1967, n. 765 -cosiddetta Legge Ponte).

Successivamente, nel fabbricato e nella porzione immobiliare alienata, così come la sottoscritta CTU ha potuto accertare grazie a quanto riportato dall'atto del Notaio Stefano Borrelli di Napoli, rep.5004 trascritto il 12/05/2016 ai nn. 127J3/9775 (Allegato E), nel febbraio del 2015 sono state effettuate opere di consolidamento strutturale, ampliamento mediante ricostruzione di parte crollata, manutenzione straordinaria e diversa disposizione degli spazi interni;

tutte opere per le quali è stata presentata al Comune di Napoli regolare **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.) – P.G. 141817/2015** – accompagnata dalla prescritta relazione a firma di progettista abilitato e dagli elaborati progettuali.

Successivamente a tale data, nella consistenza immobiliare in oggetto, non risultano operati ulteriori ampliamenti o trasformazioni così come



risulta dalla visura catastale (Allegato A) ove è riportato solo il cambiamento di distribuzione degli spazi interni risalente al 2015 (n. protocollo 128666).

I sù citati dati catastali dell'unità immobiliare e la planimetria catastale allegata sono conformi allo stato di fatto dell'unità immobiliare stessa. Per questo motivo non sussistono condizioni ostative a ritenere l'immobile urbanisticamente legittimo.

F - Formazione dei lotti

Si tratta di un unico lotto.

G - Valore del bene e costi

Il valore del bene potrà essere inizialmente determinato in modo sintetico in relazione al prezzo corrente di mercato di cespiti analoghi per posizione e consistenza.

Presi perciò in considerazione, quando possibile, i risultati di compravendite più o meno recenti, concluse o allo stato di proposta, il prezzo medio riscontrato andrà incrementato o decrementato con l'applicazione di percentuali significative delle plusvalenze e minusvalenze imputabili a specifiche dotazioni o deficienze.

Il cespite in questione si trova nella sezione Pianura del territorio di Napoli, una località di modesto pregio residenziale situata a confine con il Comune di Quarto; la zona specifica nella quale è situato l'immobile in questione risulta poi defilata dal centro vero e proprio e gode di una certa tranquillità, distante com'è dai rumori e dai flussi ordinari di traffico. (Allegato B)

Per la definizione diretta del valore non è stato possibile ritrovare agevolmente esiti di compravendite aventi a oggetto immobili dalle caratteristiche assimilabili a quelle dell'immobile in questione.

Si è fatto inizialmente riferimento a valori desunti da valori parametrici calcolati a partire dalle rilevazioni dell'Agenzia del Territorio sulle "quotazioni del mercato immobiliare" riferite al Comune di Napoli, Fascia Suburbana/Pianura, Codice di zona E39.



Queste conducono a un valore che può anche raggiungere 1.850 Euro/mq con riferimento alla superficie lorda, nonché a un valore di locazione compreso tra 4,00 e 5,00 €/mq. mese, sempre riferito alla superficie lorda. Perciò, con riferimento alla superficie totale lorda di 81,00 mq e con un valore parametrico opportunamente riportato a 1.750,00 Euro/mq, si potrebbe calcolare un primo valore pari a:

$$1.750,00 \text{ €/mq} \times 81 \text{ mq} = 141.750,00 \text{ Euro}$$

In un riepilogo della Banca dati delle quotazioni immobiliari, l'Agenzia delle entrate riferisce che nell'anno 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media 2.117 €/mq, con una diminuzione dello 0,98% rispetto all'aprile 2020 (2.138 €/m²).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Pianura, Soccavo, Traiano aveva raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2019, con un valore di € 2.174 €/mq al metro quadro.

Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.102 €/mq.

Alcune agenzie immobiliari hanno fornito alla sottoscritta una serie di dati significativi; altri elementi sono stati ricavati dalle pagine di annunci economici di quotidiani e da alcuni esiti di compravendite recenti direttamente note a chi scrive.

Si è fatto anche riferimento a valori medi desunti da informazioni dirette e/o da mediatori locali. I dati tutti risultano, però, piuttosto limitati nel numero, anche perché le compravendite si sviluppano nella maggior parte dei casi con modalità "riservate".

Qui di séguito una serie di risultati effettuati attraverso la lettura di annunci economici pubblicati su pagine di pubblicazioni specifiche per immobili siti nella zona di Pianura (e riferiti alla superficie lorda):

via Parmenide, 125 mq, 3° p., 180.000 Euro pari a	1.440,00 €/mq
via Parmenide, 85 mq, 1° p., 118.000 Euro pari a	1.388,00 €/mq



via Catena, 95 mq, 2° p., 165.000 Euro pari a	1.736,00 €/mq
via San Donato, 120 mq, 2° p., 200.000 Euro pari a	1.666,00 €/mq
via Arnaldi, 60 mq, 1° p., 130.000 Euro pari a	2.166,00 €/mq
via Campanile, 120 mq, 4° p., 230.000 Euro pari a	1.916,00 €/mq
via San Donato, 90 mq, p.t., 135.000 Euro pari a	1.500,00 €/mq
Masseria Pianura, 80 mq, 1° p., 120.000 Euro pari a	1.500,00 €/mq
zona centrale, 55 mq, p.t., 82.000 Euro pari a	1.490,00 €/mq
via Nabucco, 110 mq, 1° p, 185.000 Euro pari a	1.682,00 €/mq
zona centrale, 120 mq, 2° p, 180 Euro pari a	1.500,00 €/mq
via Catena, 120 mq, 4° p., 160.000 Euro pari a	1.333,00 €/mq
via Comunale, 107 mq, 3°p, 175.000 Euro pari a	1.635,00 €/mq
via Comunale, 100 ma, 2° p, 183.000 Euro pari a	1.830,00 €/mq
via Comunale, 85 mq, 2° p., 175.000 Euro pari a	2.058,00 €/mq
via Galdieri, 110 mq, 2° p., 160.000 Euro pari a	1.455,00 €/mq

Eliminando allora i due valori estremi di 2.166 € e di 1.333 €, potrebbe calcolarsi il valore medio di 1.628,00 Euro/mq. e perciò un valore attribuibile all'immobile in questione di

$$1.628,00 \text{ Euro/mq} \times 81,00 \text{ mq} = 131.868,00 \text{ Euro}$$

Volendo far cenno anche a un procedimento per capitalizzazione dei redditi futuri netti prevedibili, si fa riferimento ad una redditività lorda annua caratterizzata da un canone mensile di locazione di 4,50-5,00 Euro/mq (anche questo desumibile dalle quotazioni rilevate dall'Agenzia del Territorio e sempre con riferimento alla superficie lorda) e quindi, mediamente, da un reddito annuo netto di

$$R_n = 4,75 \times 81,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} \times 0,65 = 3.000,00 \text{ Euro}$$

avendo considerato un abbattimento del 35% per imposte e spese di manutenzione; adottando un tasso di capitalizzazione pari al 2,15% desunto attraverso la considerazione di una serie di parametri e dell'incidenza percentuale delle "influenze ascendenti e discendenti" riconoscibili per il caso in questione, si ricava:

$$3.000,00 / 0,0215 = 139.550,00 \text{ Euro}$$

La posizione specifica dell'unità in questione, la sua estensione, la caratteristica del tipo edilizio, il richiamo ai correnti valori di mercato



per immobili analoghi, le sue specifiche condizioni sono tutti elementi presi nella dovuta considerazione per la definizione della stima richiesta;

una comparazione diretta ha così permesso di definire valori unitari, riferiti a immobili in posizione e funzione pressoché analoghe a quelle dei beni in questione, mediamente e rispettivamente pari a:

1.900 – 2.100 Euro/mq

con riferimento, però, questa volta, alla superficie utile netta.

Questa può così calcolarsi:

superficie utile coperta: 66,50 mq

superficie balconata: $12,20 \times 0,25 = 3,05$ “

superficie scala esterna: $6,00 \times 0,15 = 0,90$ “

e quindi, in totale: 70,45 mq

Perciò, considerando l'intervallo indicato e tenuto conto delle cennate caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'alloggio, può calcolarsi, opportunamente mediando, un valore dell'immobile pari a:

$2.000,00 \text{ €/mq} \times 70,45 \text{ mq} = 140.900 \text{ Euro}$

I risultati fin qui ottenuti sono alquanto vicini; in via prudenziale e in cifra tonda, opportunamente mediando, può allora assumersi il valore definitivo di

Euro 138.000,00

(centotrentottomila/00)

La sottoscritta C.T.U., ritenendo di aver compiutamente espletato il mandato conferitogli, consegna al G.E. la presente relazione, dichiarandosi in ogni caso a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione di consulenza.

Napoli, 19 luglio 2021

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(arch. Barbara Aragona)

